

Heilhornet Handel og Utleie

HEILHORNET TURISTANLEGG

PLANBESKRIVELSE



Forslagsstiller: Heilhornet Handel og Utleie

Kommune: Bindal

Rådgiver: Trønderplan

Dato: 30.09.2019, revidert 03.03.2021

| | |
|--------------------------------------|--|
| Rapportnavn: | Planbeskrivelse, reguleringsplan «Heilhornet turistanlegg» |
| Prosjektnummer: | 1662 |
| PlanID: | 201601 |
| Forslagsstiller: | Heilhornet Handel og Utleie |
| Oppdragsgiver: | Heilhornet Handel og Utleie |
| Oppdragsgivers kontaktperson: | Timo Hoesmann |
| Rådgiver: | Trønderplan |
| Rådgivers oppdragsleder: | Jan Ola Ertsås |
| Rådgivers saksbehandler: | Erlend Gystad |
| Kommunens kontaktperson: | Marit Røstad/Bjørn Inge Lange |

Innhold

| | |
|---|-----------|
| 1. INNLEDNING | 4 |
| 1.1 BAKGRUNN | 4 |
| 1.2 PLANPROGRAM | 4 |
| 1.3 VURDERING OPP MOT KONSEKVENsutREDNINGSFORSKRIFTEN | 4 |
| 2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET | 5 |
| 2.1 OMRÅDETS BELIGGENHET | 5 |
| 2.2 PLANSTATUS | 5 |
| 2.3 EIENDOMSFORHOLD | 6 |
| 2.4 HEILHORNET SEASIDE LODGE | 7 |
| 2.5 LANDSKAP | 9 |
| 2.6 SAMFERDSEL | 10 |
| 2.7 NATURMANGFOLD | 11 |
| 2.8 VANNMILJØ | 11 |
| 2.9 LANDBRUK | 11 |
| 2.10 KULTURMINNER | 11 |
| 2.11 FRILUFTSLIV | 12 |
| 2.12 UNIVERSELL UTFORMING | 12 |
| 2.13 BARN- OG UNGES INTERESSER | 12 |
| 2.14 GRUNNFORHOLD | 12 |
| 2.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR | 13 |
| 2.15.1 Vann og avløp | 13 |
| 2.15.2 Renovasjon | 13 |
| 2.15.3 Strømforsyning | 13 |
| 3. PLANPROSESSEN | 14 |
| 3.1 VARSLING OG MEDVIRKNING | 14 |
| 3.2 INNKOMNE MERKNADER | 14 |
| 3.3 PLANPROGRAM | 16 |
| 4. BESKRIVELSE OG VIRKNING AV PLANFORSLAGET | 17 |
| 4.1 GENERELT | 17 |
| 4.2 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET | 17 |
| 4.3 HOTELL/OVERNATTING (BH1 – BH4) | 18 |
| 4.3.1 Bygningsmasse | 18 |
| 4.3.2 Verdiskapning og næringsutvikling | 19 |
| 4.4 LAGER (BL1) | 19 |
| 4.5 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (BBS1) | 19 |
| 4.6 SMÅBÅTHAVN (VS1) | 19 |
| 4.7 FRIOMRÅDE (GF1 OG GF2) | 20 |
| 4.8 SAMFERDSELSANLEGG | 20 |
| 4.8.1 Trafikkmengde | 20 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 4.8.2 | Trafikksikkerhet..... | 20 |
| 4.8.3 | Parkering..... | 20 |
| 4.9 | UNIVERSELL UTFORMING | 20 |
| 4.10 | LANDSKAP | 21 |
| 4.11 | VANNMILJØ | 21 |
| 4.12 | NATURMANGFOLD..... | 21 |
| 4.12.1 | Naturinngrep..... | 21 |
| 4.12.2 | Kunnskapsgrunnlaget..... | 21 |
| 4.13 | FRILUFTSLIV | 21 |
| 4.14 | BARN- OG UNGES INTERESSER..... | 21 |
| 4.15 | LANDBRUK..... | 22 |
| 4.16 | TEKNISK INFRASTRUKTUR..... | 22 |
| 4.16.1 | Vann og avløp | 22 |
| 4.16.2 | Renovasjon..... | 22 |
| 4.16.3 | Strømforsyning..... | 22 |
| 5. | ROS-ANALYSE..... | 23 |
| 5.1 | FORMÅLET MED ROS-ANALYSEN | 23 |
| 5.2 | METODE..... | 23 |
| 5.3 | MULIGE UØNSKEDE HENDELSER | 25 |
| 5.4 | RISIKO- OG SÅRBARHETSVALDERING AV UØNSKEDE HENDELSER | 26 |
| 5.4.1 | Oversvømmelse av hytter ved stormflo..... | 26 |
| 6. | REFERANSER | 27 |

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Forslagsstiller Heilhornet Handel og Utleie ønsker å legge til rette for utvikling av eksisterende turistanlegg ved Heilhornet Seaside Lodge. Anlegget består i dag av utleierom og bevertning (tidligere hotell), utleiehytter og småbåthavn med utleiebåter. Forslagsstiller ønsker å utvide virksomheten ved å anlegge flere utleiehytter.

Det ble i 2017 gitt midlertidig dispensasjon i to år fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen for oppføring av utleiehytter. Bakgrunnen for søknad om dispensasjon var at utleiehyttene ved Svaberget camping måtte flyttes sommeren 2017 som en følge av anleggsarbeidene ved Svaberget industriområde. I tillegg hadde Heilhornet Seaside Lodge behov for flere utleiehytter i sin virksomhet. I stedet for å rive hyttene ved Svaberget ble det gitt en midlertidig dispensasjon til å flytte disse hyttene til Heilhornet Seaside Lodge.

Det ønskes også å anlegge hall med lagerplass for båter og utstyr på sør side av fv17.

Formålet med reguleringsplanen er omregulering slik at den stemmer overens med dagens bruk av området og slik at det er rom for videreutvikling av turistanlegget.

1.2 Planprogram

Kommunen har stilt krav om at det utarbeides planprogram ettersom planen er vurdert til å kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn utredes nærmere. Planarbeidet innledes med utarbeidelsen av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av planen og tiltak. Planprogrammet skal vise hvordan planprosessen skal gjennomføres, slik at man oppnår medvirkning og forutsigbarhet tidlig i planprosessen. Konsekvensene måles i forhold til «0-alternativet» som er dagens situasjon.

Planprogrammet skal:

- klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet
- vise behov for nødvendige utredninger
- vise opplegg for informasjon og medvirkning
- vise organisering og framdriftsplan

1.3 Vurdering opp mot konsekvensutredningsforskriften

Planen er vurdert opp mot Konsekvensutredningsforskriften for planer etter plan- og bygningsloven. Planen faller inn under vedlegg II punkt 12 c) «Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging». Etter § 8 skal det da gjennomføres konsekvensutredning hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Etter som det ikke er aktuelt med utfylling i sjø er det vurdert at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr. § 10. Det er derfor ikke utført egne utredninger for naturmangfold og marinarkologi, i tråd med planprogrammet. Det forutsettes at planbeskrivelsen gir tilstrekkelig utfyllende opplysninger som grunnlag for vurdering av planen.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Områdets beliggenhet

Planområdet ligger i Kjelloosen ved fv17, Bindal kommune (se Figur 1). Adressen er Holmsveien 90 og omfatter gnr/bnr 3/28 med flere.



Figur 1. Kartutsnitt av planområdet

2.2 Planstatus

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Gjeldende arealplan for området er kommuneplanens arealdel 2004 – 2018, vedtatt 11.02.04.



Figur 2. Kommuneplanens arealdel, 11.02.04

Arealet nord for fv17 (mot sjøen) er regulert som LNF2-områder, hvor det er åpnet for spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse. Arealet sør for fv17 er regulert som LNF1-områder der spredt utbygging utenom stedbunden næring er forbudt.

Arealbruken i området samsvarer ikke med gjeldende arealplan. Gjeldende arealbruk er utleierom med bevertning og hytteutleie rettet mot og fisketurisme (sjø-/havfiske).

2.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 3/27, 28, 36, 44, 49, 50 og deler av 3/26 og 3/45. Eier er Timo Hoesmann og Claudia Günnemann.

Eierliste for grunneiere utenfor planområdet:

| Gnr/bnr | Eier |
|------------------|---|
| 3/1 | Holten Svein Eirik |
| 3/3 | Larsen Olav Martin |
| 3/21,23 | Norgaard Jon Hellig |
| 3/25, 62 | Lysfjord Eli Synnøve, Lysfjord Frank Magne og Lysfjord Sylvi Mari |
| 3/43 | Stoepel Jutta Emma |
| 3/41, 46, 47, 48 | Christen Roman |
| 3/42 | Claudia Günnemann |
| 11/42 | Bindalslaks AS |



2.4 Heilhornet Seaside lodge

Heilhornet Seaside Lodge er en fisketurismedestinasjon som tilbyr overnatting, matservering, båtutleie og fiskeutstyr. Det satses i hovedsak på gruppereiser rettet i hovedsak mot Tyskland. Destinasjonen har kapasitet for å ta imot inntil 60 gjester.

Anlegget består av selve hovedhuset (tidligere Heilhornet gjestegård), fileteringsbygget, utleiehytter, grillplass/felles uteområde og småbåthavn med utleiebåter.



Figur 3. Heilhornet Seaside Lodge



Figur 4. Hovedhus (tidligere Heilhornet gjestegård)



Figur 5. Fileteringsbygget ved småbåthavna



Figur 6. Utleiehytter (bildet er tatt etter flyttingen – hyttene er flyttet fra tidligere Svaberget camping)

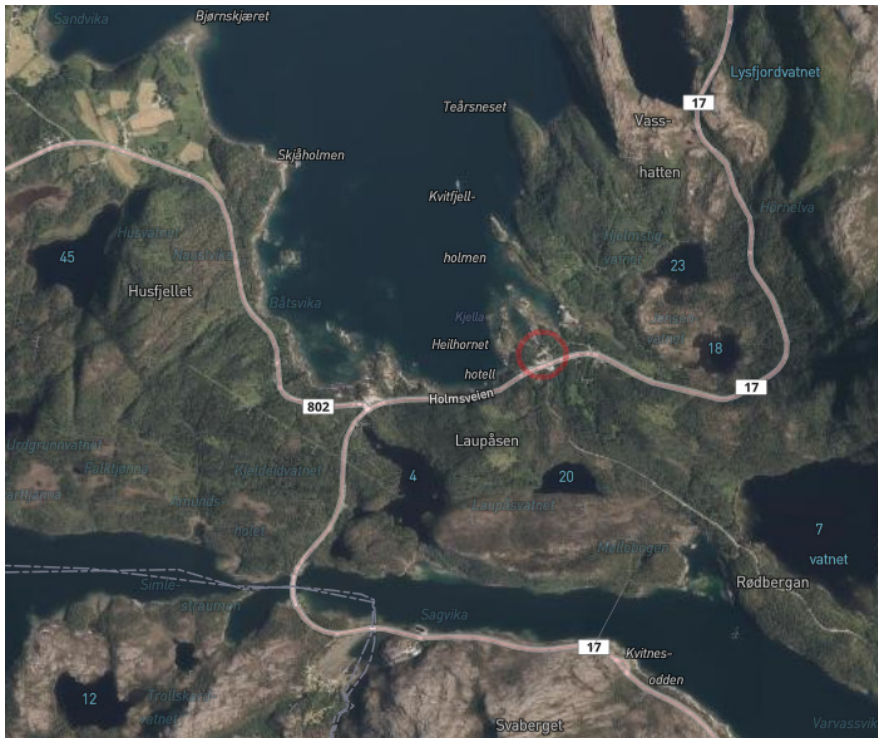


Figur 7. Småbåthavna med utleiebåter

2.5 Landskap

NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi) har delt inn Norge i 45 landskapsregioner. Planområdet tilhører landskapsregion 25 «Fjordbygdene på Møre og i Trøndelag».

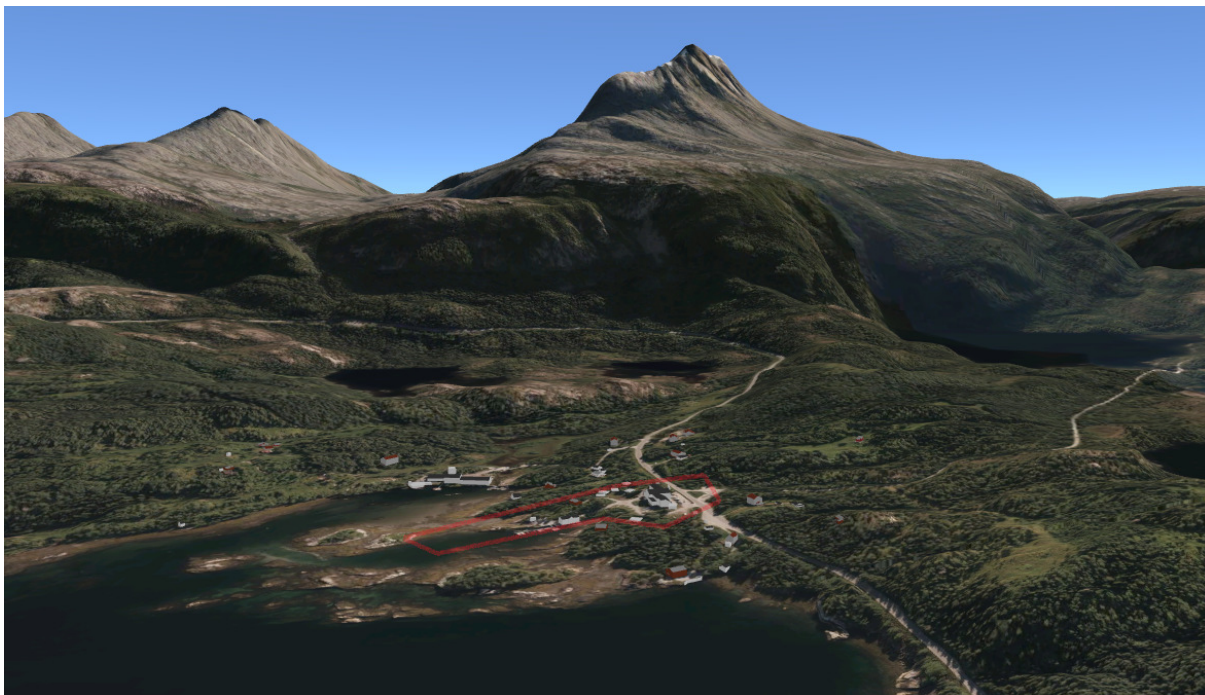
Planområdet ligger i et naturskjønt område innerst i fjorden Kjella ved Kjelloosen/Kjeldeide i Bindal kommune. Kjeldeidet et gammelt båtdrag som lettet ferdselen i Bindal. For å unngå den lange, og av og til værharde turen via Bindalsfjorden og inn mot Tosenfjorden var det i tidligere tider vanlig å dra båter opp til fembørings størrelse over eidet mellom Kjella og Sørfjorden. Båtdraget ved Kjeldeide var i bruk til begynnelsen av 1900-tallet. Tidlig på 1800-tallet ble også Kjeldeidvatnet demmet opp for å gjøre overfarten enda lettere.



Figur 8. Ortofoto over området

Landskapsområdet domineres av de majestetiske alpine fjellpartiene Heilhornene på Bindalshalvøya. Heilhornet er den største toppen med høyde 1055 moh og er et markert landemerke for området.

Landskapet rundt planområdet er et lavtliggende område mellom sjøen og fjellene. Typisk for området er vannflater i kontrast mot fjell- og åssider og med furukledte knauser, blandingskog og med svaberg og holmer i strandsonen. Landskapet ligger innenfor den ramme som en kan kalle representativt for regionen.



Figur 9. 3D-kart over landskapet rundt planområdet, Heilhornet i bakgrunnen



Figur 10. Dronefoto over Heilhornet Seaside Lodge (www.heilhornet-angelreisen.de)

2.6 Samferdsel

Heilhornet Seaside Lodge ligger like inntil fv17. Fartsgrense er 70 km/t. Gjennomsnittlig trafikkpasseringer pr. døgn for strekningen (ÅDT - årsdøgntrafikk) er registrert til 546 iht. vegkart fra Statens vegvesen. Andel tung trafikk er 20 %.

Avkjørselen inn til området er forholdsvis oversiktlig. Det er krav om fri sikt i 90 meter til begge retninger. Målinger fra Statens vegvesen viser at kravet oppfylles.

2.7 Naturmangfold

Det er sjekket i miljøstatus.no om tiltaket berører registrerte prioriterte eller truede arter, svartelistede arter, verneområder og utvalgte eller viktige naturtyper.

I følge kartinnsynsverktøyet miljostatus.no er det ikke registrert viktige naturtyper, truede arter eller fremmede arter innenfor eller i nærheten av planområdet.

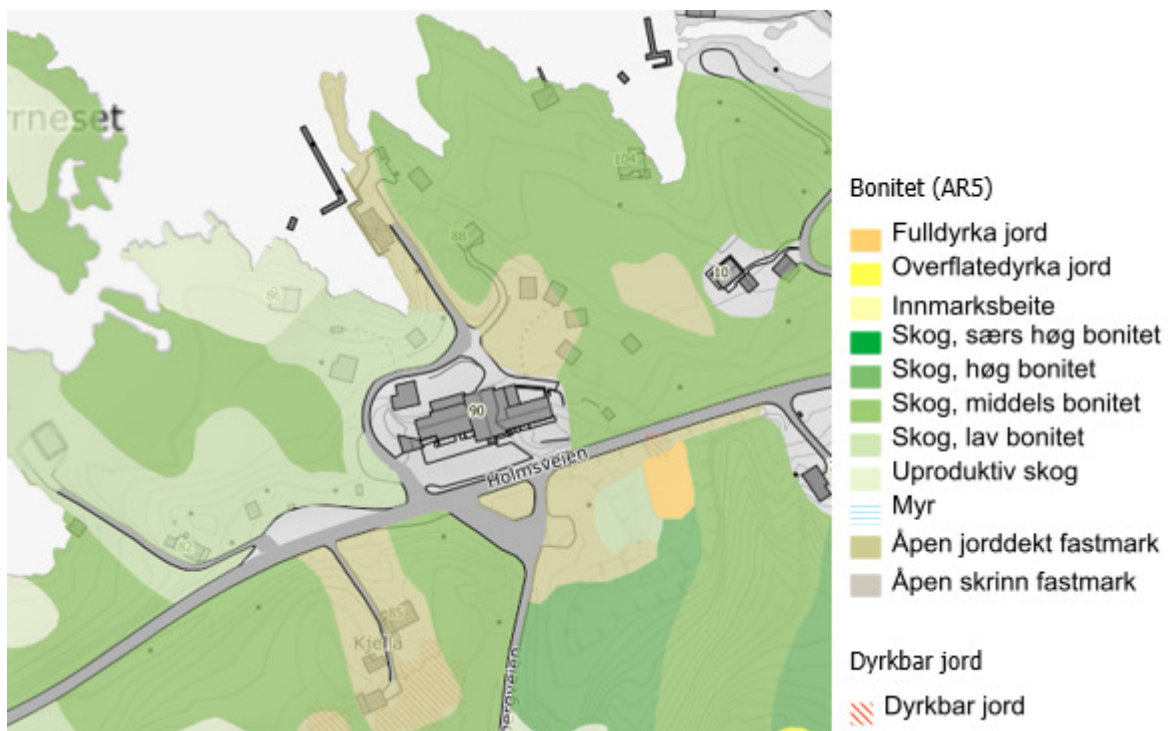
Det er registrert svartelistede arter (hagelupin og parkslirenke) langs vegkant fv17.

2.8 Vannmiljø

Planområdet omfatter deler av sjøen. Det er ingen bekker eller vassdrag som blir berørt av planforslaget.

2.9 Landbruk

Det vises til kartlag «Jordbruksareal (AR5)» fra innsynstjenesten Kilden, NIBIO. Planområdet dekker i hovedsak åpen skrinne eller jorddekt fastmark, som er området for eksisterende bebyggelse. Utenfor eksisterende bebyggelse er det skog med lav og middels bonitet. Det er registrert ca. 600m² dyrka mark innenfor planområdet.



Figur 11. Jordbruksarealer, Kilden NIBIO.

2.10 Kulturminner

Søk i kartinnsynsløsningen fra miljostatus.no viser ingen registrerte automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. På Kvitholmen utenfor planområdet er det registrert en gravrøys fra bronsealder-jernalder.



Figur 12. Kulturminner, miljøstatus.no

2.11 Friluftsliv

Planområdet er opparbeidet og tilrettelagt for friluftslivsaktiviteter i sjø, i regi av Heilhornet Seaside Lodge.

2.12 Universell utforming

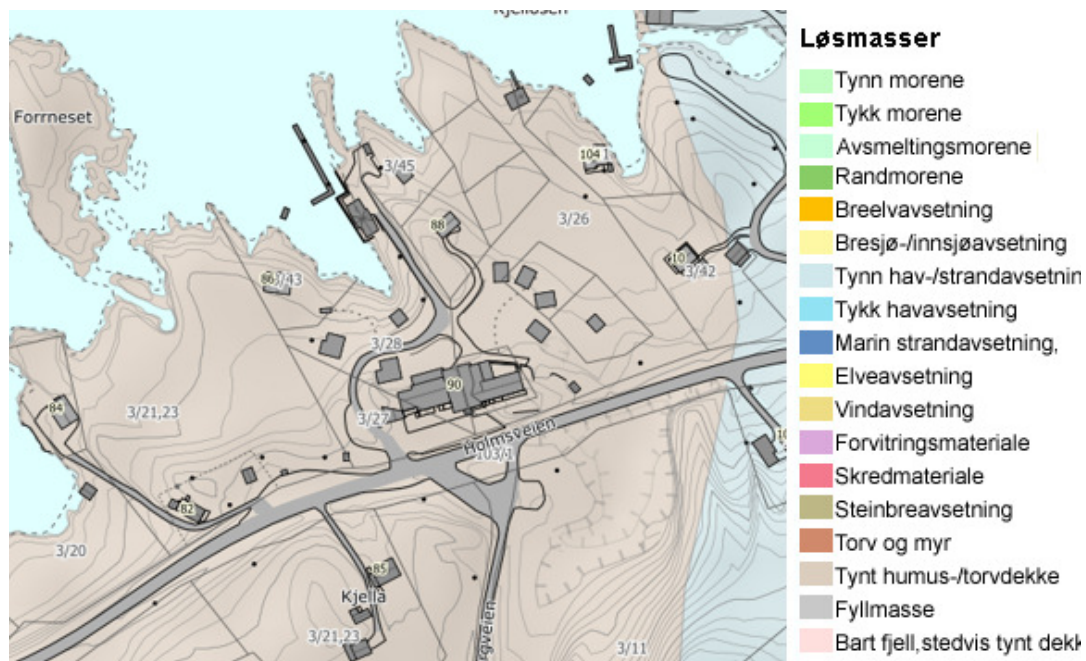
Eksisterende bebyggelse er ikke tilrettelagt med universell utforming. Utearealer er delvis tilrettelagt med universell utforming, men det er ikke fast dekke.

2.13 Barn- og unges interesser

Området er ikke spesielt tilrettelagt for barn og unge, dvs. det er ikke opparbeidet lekeplasser.

2.14 Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU indikerer at planområdet består av tynt humus-/torvdekke over berggrunn, se Figur 13.



Figur 13. Database løsmasser, NGU.

Planområdet er antatt å ha trygg/stabil byggegrunn, det er derfor ikke behov for geotekniske vurderinger.

2.15 Teknisk infrastruktur

2.15.1 Vann og avløp

Heilhornet turistanlegg har kommunal vannforsyning og privat avløp (godkjent utslipp fra slamavskiller).

2.15.2 Renovasjon

Det er i dag et opplegg med containere/holdere for sortering ved hotellet.

2.15.3 Strømforsyning

Området har i dag 230V forsyning. Det er ikke behov for utbedringer på anlegget.

Det er ingen høyspenningskabler innenfor området etter informasjon fra Bindal Kraftlag.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Varsling og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 28.11.16.

Planarbeidet ble kunngjort i desember 2016 iht. pbl. § 12-8, samtidig med at forslag til planprogram ble lagt ut på høring iht. pbl. § 12-9. Varselet ble annonsert i Namdalsavisa, Brønnøysunds Avis og på kommunens hjemmeside.

Varselet ble også sendt til følgende naboer, myndigheter og øvrige parter med interesse i planområdet:

Naboer:

- Christen Roman (3/41, 46, 47, 48)
- Brandes Herbert (3/42) (eiendommen er etter oppstartsvarselet solgt til Claudia Günnemann).
- Lysfjord Frøydis Synnøve (3/62) (eier døde i 2017, eiendom eies nå av Lysfjord Eli Synnøve, Lysfjord Frank Magne og Lysfjord Sylvi Mari)
- Stoepel Jutta Emma (3/43)
- Norgaard Jon Hellig (3/21, 23)
- Lysfjord Frøydis Synnøve (3/25)
- Holten Svein Eirik (3/1)
- Bindalslaks AS (11/42)
- Larsen Olav Martin (3/3)

Myndigheter og øvrige parter med interesse i planområdet:

- Nordland fylkeskommune
- Fylkesmannen i Nordland
- NVE
- Sametinget
- Statens vegvesen
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- NTNU Vitenskapsmuseet
- Forum for natur- og friluftsliv Nordland
- Bindal Kraftlag SA
- Voengelh-Njaarke Reinbeitedistrikt
- Naturvernforbundet på Sør-Helgeland

3.2 Innkommne merknader

Følgende uttalelser (sammendrag) er kommet inn i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplan (forslagsstillers kommentar i kursiv):

Fylkesmannen i Nordland, 23.01.17

- For de ubebygde delene av strandsonen bør en etterstrebe overholdelse av angitt byggegrense mot sjø. Det kan etter dette tillates en viss utvidelse i tilknytning til havna, men primært bør ekspansjon av næringsområdet skje i umiddelbar nærhet til eksisterende turistanlegg.
→ *Kommentar: Nye hytter er satt opp i nærhet til eksisterende hotellbygg. Byggegrense er satt slik at eksisterende bebyggelse ligger innenfor denne. Byggegrense er også satt slik at det er tillatt å sette opp utleiehytte på grunnvollene til hytta som delvis er revet innenfor eiendom gnr/bnr 3/45 (kun grunnmur står igjen).*

- Kalkbetingede naturtyper kan forekomme (Rikt strandberg/Rik berglendt mark). Dette bør ses nærmere på i forbindelse med konsekvensutredningen.
→ *Kommentar: Det vises til vurderinger i kapittel 4.12.*
- Det skal gjennomføres ROS-analyse.
→ *Kommentar: ROS-analyse er gjennomført.*

Norland fylkeskommune, 08.02.17

- Ber om at Regional plan – Klimautfordringene i Nordland for 2011 – 2020 legges til grunn for planlegging.
→ *Kommentar: Regional plan – Klimautfordringene er lite relevant for denne reguleringsplanen, spesielt med tanke på at det i stor grad er eksisterende forhold som skal ivaretas og ikke et nytt hotellbygg.*
- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging.
→ *Kommentar: Dette er hensyntatt i ROS-analyse.*
- Nordland fylkeskommune er opptatt av at planarbeidet skal legge til grunn tilgjengelig og beslutningsrelevant kunnskap. I den grad det er mangler i kunnskapsgrunnlaget, bør det så langt som mulig søke å innhente relevant kunnskap.
→ *Kommentar: Dette er ivaretatt. Med tanke på planforslagets karakter er det ikke vurdert behov for ytterligere undersøkelser for å øke kunnskapsgrunnlaget.*
- Ber om at kunnskapsgrunnlag fra «Landskapskartlegging av Nordland» og «friluftslivkartlegging» legges til grunn for konsekvensutredningen av temaene friluftsliv og landskap.
→ *Kommentar: Det er ikke funnet kunnskap i disse kartleggingene som er direkte relevant for planforslaget.*
- Ber om at det avklares om det skal utfylles i sjø og at konsekvensene av dette utredes jfr. relevante bestemmelser i vannforskriften.
→ *Kommentar: Det skal ikke fylles ut i sjø.*
- Ber om at fylkesplan for Nordland kapittel 8, «arealpolitikk i Nordland», hensyntas. Viser her til spesielt til 8.5 f); *Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel, og 8.5 h); Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.* Fylkeskommunen er opptatt av å sikre allmennhetens tilgang og ferdsel i strandsonen, derfor er det viktig at utvidelsen ikke medfører økt privatisering, og at det gjennomføres en utforming som er tilrettelagt for alle grupper.
→ *Kommentar: Uteområdet ved hotellet og ned til sjøen ved småbåthavna er til en viss grad privatisert og har vært det gjennom mange år. Området er tilrettelagt og forbehold hotellets gjester. For øvrig legger ikke planen opp til ytterligere privatisering. Bl.a. er det lagt inn friområde i området lengst ned mot sjøen.*
- Det skal planlegges med utforming tilrettelagt for alle grupper, også funksjonshemmedes.
→ *Kommentar: Det vises til kapittel 2.12 og 4.9.*
- Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen.
→ *Kommentar: Det vises til kapittel 2.13 og 4.14.*
- Berørte parter må trekkes aktivt inn i planprosessen.
→ *Kommentar: Berørte parter er blitt varslet gjennom oppstartsvarselet.*
- Det vises til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking.
→ *Kommentar: Det vises til kapittel 4.12.*
- Ber om at det legges opp til en arealforvaltning som sikrer god kvalitet i innsjøer, elver, grunnvann og kystvann.
→ *Kommentar: Planforslaget innebærer ingen endringer som kan påvirke vannkvalitet.*
- Har foreløpig ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget.
→ *Kommentar: Tas til etterretning*



Kystverket, 15.02.17

- Har ingen merknader eller innspill til oppstartsmeldingen.
→ *Kommentar: Tas til etterretning.*

Sametinget, 06.01.17

- Har ingen spesielle merknader til planforslaget.
→ *Kommentar: Tas til etterretning.*

Statens vegvesen, 26.01.17

- Ved etablering av ny eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fv17 vil vi kreve at den har utforming iht. våre håndbøker. Dette må vises på plankartet og i bestemmelsene.
→ *Kommentar: Dette er ivare tatt i plankart og bestemmelser.*
- Minner om at byggegrense langs riks- og fylkesvegene er 50 m målt fra senterlinje, hvis ikke annet framgår av reguleringsplan.
→ *Kommentar: Planforslaget har lagt opp til fravik fra denne regelen. Det tas utgangspunkt i eksisterende bebyggelse på tomta.*

NTNU Vitenskapsmuseet, 06.02.17

- Da det planlagte tiltaket åpner for tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen, i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet, kan det påregnes at NTNU Vitenskapsmuseet vil kreve å gjennomføre en marinarkeologisk befaring på stedet, avhengig av tiltakets art og omfang, jfr. kml § 9. Kostnadene i forbindelse med slike befaringer må iht. kml § 10 bæres av tiltakshaver. Ber om at tiltakene i sjø blir nøye beskrevet i det videre planarbeidet, med hensyn til materialbruk, alle inngrep i sjø (mudring, dumping, fylling etc.) og reelle dimensjoner (herunder fyllingsfot for eventuelle utfyllinger), og at dette tydelig fremkommer på kartmaterialet.
→ *Kommentar: Planforslaget legger ikke opp til inngrep i sjøbunnen.*

Roman Christen (Holmsveien 104, 3/41)

- Dagens aktivitet er en belastning i form av støy på kveldstid, og miljømessig i form av søling av diesel ved fylling av fritidsbåter. Økt aktivitet vil være til stor ulempe for tilgrensede hytter.
→ *Kommentar: Planen omfatter et etablert hotell hvor det må forventes aktivitet i og rundt området.*
- Utfylling i sjø må ikke skje, her vil et helt økologisk system bli ødelagt. Utfylling i sjø vil ødelegge for aktivitet på min tomt 3/46 og 3/47.
→ *Kommentar: Planforslaget legger ikke opp til inngrep i sjøbunnen.*
- Områder sør for fv17 bør forbli LNF1/LNF2, og må ikke bli benyttet til campingvogner, bobiler eller andre lignende bruk. Er kritisk til ny stor hall, foreslår lager for båt etableres/leies andre steder.
→ *Kommentar: Planforslaget tilrettelegger ikke for camping på området. Området ligger godt til rette for oppføring av lagerbygg, mener dette ikke bør være til stor sjenanse for øvrig bebyggelse i området.*

Eli Lysfjord (Holmsveien 105, 3/25 og 3/62)

- I følge kartet er det ikke inntegnet egen tomt til naustet på 3/62. Tomta er tinglyst 24.02.68.
→ *Dette arealet er tatt ut av planen.*

3.3 Planprogram

Planprogram ble vedtatt av kommunen 14.12.17.

4. BESKRIVELSE OG VIRKNING AV PLANFORSLAGET

4.1 Generelt

Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens § 12-3.

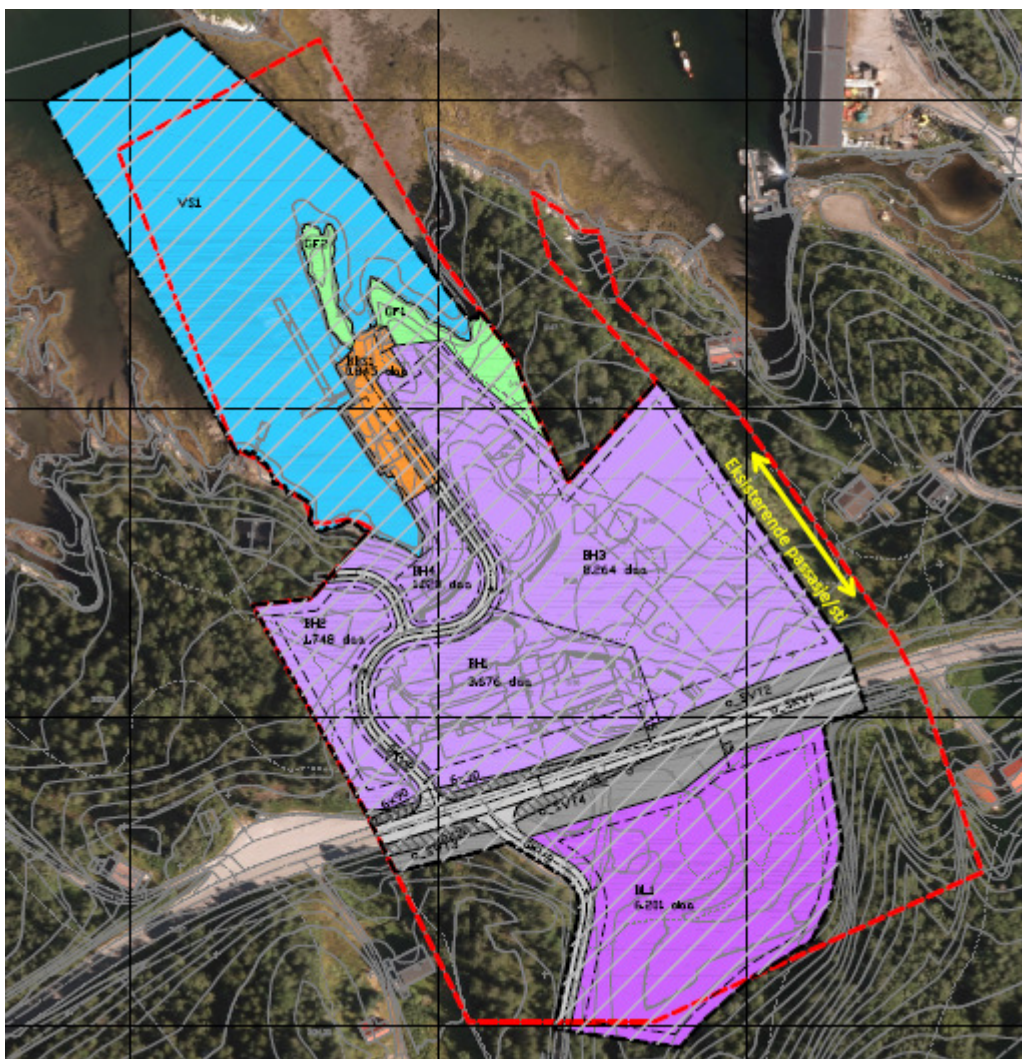
Plankartet er utarbeidet ved hjelp av FKB kartdata basert på koordinatsystem UTM33 Euref89 og høydegrunnlag NN2000. Tilhørende sosi-fil er utarbeidet i versjon 4.5.2.

Planens ID er 201601.

4.2 Avgrensning av planområdet

I forhold til oppstartsvarselet og planprogrammet er omfanget av planen begrenset noe. Del av gnr/bnr 3/26 som omfatter eksisterende passasje/sti fra fv17 og ned til naust ved gnr/bnr 3/62 er tatt ut fra planen slik at dette området ikke blir berørt/endret i forhold til dagens situasjon.

Ut over denne er arealene justert og optimalisert i forhold til terrengtilpassning og behov for arealer. I skissen nedenfor er opprinnelig plangrense (rød linje) vist i forhold til planforslaget.



Figur 14. Opprinnelig plangrense (rød linje) sammenstilt med planforslag.

4.3 Hotell/overnatting (BH1 – BH4)

4.3.1 Bygningsmasse

Planforslaget innebærer først og fremst en formalisering av dagens situasjon, ettersom tillatelse til flytting av hytter fra Svaberget camping til Heilhornet turistanlegg kun er gitt som en midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Det ble totalt flyttet sju av ni hytter.



Figur 15. Plassering av hytter jfr. dispensasjonssøknad.



Figur 16. Dronefoto tatt ved flytting av hytter sommeren 2017. Nye hytter er markert med rød sirkel.

Samlet sett har Heilhornet turistanlegg i dag en kapasitet for å ta imot ca. 60 overnattingsgjester.

Dagens bygningsmasse innenfor BH1-BH4 har et areal på ca. 1650 m² BYA. I tillegg er det stilt krav om minimum 20 parkeringsplasser, noe som krever et areal på 250 m². I sum utgjør dette et areal på ca. 1900 m² BYA. I bestemmelsene er det angitt en maksimal BYA-% på 20 %, som innebærer at en har godt rom for ytterligere utvidelser. Det er ingen konkrete planer om ytterligere utvidelser/utbygging.

Byggegrense er satt slik at eksisterende bebyggelse ligger innenfor tillatte byggeområder. Byggegrense er også satt slik at bygning kan oppføres på samme sted som der det tidligere sto ei hytte, på eiendommen gnr/bnr 3/45. Hytte er revet og kun grunnmuren står igjen og omriss ligger inne i kartgrunnlag. Det er stilt krav om maksimal byggehøyde som samsvarer med dagens bygningsmasse.

I bestemmelsene er det stilt krav om at bygninger skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, farge og materialbruk, slik at en oppnår et ryddig og helhetlig visuelt uttrykk.

4.3.2 Verdiskapning og næringsutvikling

Reiselivsbransjen er generelt en næring med tøff konkurranse og små marginer. Driverne av turistanlegget har funnet en nisje innenfor næringen som i stor grad baserer seg på turisme fra Tyskland og andre tyskspråklige land. Turistanlegget genererer flere arbeidsplasser, noe som er kjærkomment i et lite lokalsamfunn.

4.4 Lager (BL1)

I dette området er det ønske om å oppføre en lagerbygning som kan gi rom for vinterlagring, service og vedlikehold av hotellets båter og annet tilhørende utstyr. Lagerhallen må ha en viss størrelse for å ha rom for dette, og det er av forslagsstiller vurdert at hallen må ha en størrelse ca. 900 m². Det er mål om at lagerhall vil bidra til at uteområdene blir mere ryddige, ettersom en unngår utelagring.

I bestemmelsene er det satt en øvre begrensning på BYA-% = 25 %, mønehøyde 10,0 meter og gesimshøyde 6,5 meter. Området for lager ligger på et område som ikke vil gi tap av utsikt for naboeiendommer.

4.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1)

Planforslaget beskriver eksisterende situasjon slik området i dag framstår.

Eksisterende bygningsmasse (fileteringsbygget og bod) har et areal på 146 m²-BYA. Maksimalt tillatt BYA-% er satt til 30 % (tilsvarer 235 m²), noe som innebærer et visst rom for utvidelser. Eventuelle utvidelser er forbeholdt anlegg knyttet drifta av småbåthavna.

4.6 Småbåthavn (VS1)

Småbåthavna (VS1) er gitt en avgrensning som er logisk i forhold til omliggende terreng og praktisk bruk av dagens anlegg. Planforslaget innebærer at det er rom for utvidelser av småbåthavna.



Figur 17. Ortofoto av småbåthavna VS1.

4.7 Friområde (GF1 og GF2)

Området omfatter de ytterste landområdene mot sjø. Det er angitt i bestemmelsene at området skal kunne benyttes av allmennheten for å hindre økt privatisering av strandsonen. Innenfor GF1 og GF2 er det tillatt å etablere stier og benker.

I tillegg er det for GF2 tillatt å etablere turveg for adkomst til flytebrygger. Denne vil kunne benyttes som gangforbindelse mellom BBS1 og eventuell framtidig flytebrygge innenfor VS1, nordvest for GF2. Det er krav om skånsom etablering av turveg, slik at turvegen glir mest mulig naturlig inn i terrenget.

4.8 Samferdselsanlegg

En av avkjørslene sør for fv17 er fjernet i planforslaget. I tillegg er krysset SKV3 strammet inn i forhold til eksisterende forhold. Adkomst til eiendom gnr/bnr 3/43 (Holmsvegen 86) utenfor planområdet er sikret via SKV2 gjennom planbestemmelsene.

Byggegrense langs fv17 er i planforslaget satt til 15m fra senterlinje, slik at eksisterende bebyggelse ligger innenfor grense.

Frisiktlinje er satt til 6 x 90 meter både for SKV2 og SKV3, dette er lagt inn i bestemmelser og plankart.

4.8.1 Trafikkmengde

Turistdestinasjonen genererer generelt lite trafikk da en baserer seg på gruppereiser der en i stor grad har felles transport til og fra hotellet. Aktiviteter utenfor planområdet blir også lagt opp med felles transport. Selv om planforslaget innebærer rom for en viss kapasitetsøkning, vil trafikkmengden i avkjørslene være tilsvarende som dagens situasjon.

4.8.2 Trafikksikkerhet

Planforslaget innebærer innstramming av eksisterende avkjørsel SKV3 og fjerning av en av de to avkjørslene på sørsiden av fv17.

Lagerfunksjonen på sør side av vegen (BL1) vil ikke innebære merkbar endring i bruk av de eksisterende avkjørslene. Først og fremst vil lageret benyttes til å kjøre inn/ut båter med tanke på vinterlagring og service/vedlikehold.

Trafikksikkerheten anses som forbedret i forhold til dagens situasjon på grunn av ryddigere avkjørselsforhold.

4.8.3 Parkering

Det er i bestemmelsene stilt krav om minimum 20 parkeringsplasser for bilparkering innenfor BH1 og/eller BH2 som skal ivareta behovet for parkering innen BH1 – BH4. Heilhornet turistanlegg har i dag 20 parkeringsplasser tilgjengelig i dag innenfor disse områdene. Dette er tilstrekkelig ut fra erfaringer gjennom drifta.

4.9 Universell utforming

Det er ikke stilt krav i bestemmelsene om universell utforming av bygninger, da dette ivaretas av byggeteknisk forskrift. Eksisterende bygninger er ikke tilrettelagt for universell utforming da dette er en eldre bygningsmasse.

Det er stilt krav om at uteområdene i størst mulig grad skal ha universell utforming. Uteområdene har ikke fast dekke, men det er i stor grad farbart med rullestol.

Planforslaget innebærer ingen endring i forhold til dagens situasjon.

4.10 Landskap

Planforslaget innebærer ingen vesentlige endringer av området som vil påvirke landskapet. Det ble i 2017 satt opp noen nye hytter ved hotellet, og planforslagets rammer åpner for ytterlige utvidelser. Disse utvidelsene vil være i tilknytning til eksisterende bebyggelse inn på området, og vil innebære en fortetning av eksisterende bygningsmasse. I et landskapsfaglig perspektiv vil en slik fortetning være å foretrekke, framfor å ta i bruk nye områder for utbygging.

Det er ikke utarbeidet visualiseringer ettersom det ikke er planlagt nye tiltak. Eventuelle nye tiltak skal i tråd med bestemmelsene visualiseres i byggesøknaden.

4.11 Vannmiljø

Det er ingen bekker eller vassdrag som blir berørt av planforslaget.

4.12 Naturmangfold

4.12.1 Naturinngrep

Planforslaget innebærer ingen vesentlige terrenginngrep da planforslaget i stor grad beskriver eksisterende situasjon. Eventuelle nye tiltak vil skje på områder hvor det tidligere har vært bebyggelse eller på eksisterende planerte/omdannede områder.

4.12.2 Kunnskapsgrunnlaget

Som angitt i kapittel 2.7 er det ikke registrert viktige naturtyper eller truede arter i eller i nærheten av planområdet. Det er registrert svartelistede arter (hagelupin og parkslirenke) langs vegkant fv17. Ytterligere kartlegging ut over eksisterende tilgjengelig informasjon er ikke utført, ettersom eventuelle ytterligere utvidelser/utbygginger vil skje i områder hvor det allerede er gjort tiltak (tidligere byggetomter, planerte områder).

Det er, i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, vurdert at kunnskapsgrunnlaget iht. naturmangfoldloven § 8 er tilstrekkelig. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

4.13 Friluftsliv

Etttersom GF1 gjennom bestemmelsene skal kunne benyttes av allmennheten, vil planforslaget hindre økt privatisering av strandsonen.

4.14 Barn- og unges interesser

Planforslaget innebærer ikke økt tilrettelegging i forhold til barn- og unges interesser.

Området generelt sett har en natur som naturlig innbyr til barns lek og friluftaktiviteter.

4.15 Landbruk

Planforslaget innebærer at 558 m² fulldyrka mark blir regulert som lagerarealer. Denne jorda har ligget i brakk i mange år, og er ikke i bruk. Grunneier ønsker å kunne benytte seg av arealet knyttet til øvrig bruk på eiendommen.

For øvrig er jordlappen av så liten størrelse at den er lite praktisk anvendbar til moderne landbruk.

4.16 Teknisk infrastruktur

4.16.1 Vann og avløp

Planforslaget innebærer ingen behov for kapasitetsøkning av vannforsyningen eller endring av avløpsanlegg.

4.16.2 Renovasjon

Det er ingen behov for endringer. Det er ikke regulert eget område for plassering av renovasjonsbeholdere, dette løses på samme vis som for dagens situasjon.

4.16.3 Strømforsyning

Planforslaget innebærer ingen behov for kapasitetsøkning av strømforsyningen.

5. ROS-ANALYSE

5.1 Formålet med ROS-analysen

Ved utarbeidelse av planer for utbygging stiller plan- og bygningsloven krav til at det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet (§4-3). Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Hensikten med ROS-analysen er å legge grunnlaget for en arealbruk som fremmer en god samfunnsutvikling. Det stilles derfor krav om at reguleringsplanen tar hensyn til forhold som kan true liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier.

5.2 Metode

Metoden i ROS-analysen er bygget på veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Skjematisk kan arbeidsgangen og metoden i arbeidet framstilles som i Figur 18.



Figur 18. Arbeidsmetode

For beskrivelse av planområdet vises det til kapittel 2.

Relevante kilder gjennomgås og det lages en oversikt over hvilke potensielle farer som regnes som relevante for analyseobjektet.

Sannsynligheten for hver type fare vurderes. Sannsynligheten for at en hendelse skal inntreffe klassifiseres ved at det anslås hvor hyppig hendelsen kan forventes å inntreffe. Denne vurderingen bygger på informasjon innhentet fra kildemateriale, kjennskap til lokale forhold, erfaring og eventuelt vurderinger fra ekstern ekspertise. Det er benyttet følgende kategorier i sannsynlighetsvurderingen (se Figur 19). Sannsynlighetsgraden er beregnet som gjennomsnittlig frekvens av hendelser over tid.

| Sannsynlighet | Hyppighet |
|-----------------------|---|
| 1.) Lite sannsynlig | Hendelse er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner men det er en teoretisk sjanse |
| 2.) Mindre sannsynlig | Hendelse kan skje, men svært sjelden |
| 3.) Sannsynlig | Hendelse kan skje av og til, mulig periodisk hendelse |
| 4.) Svært sannsynlig | Hendelse kan skje regelmessig |

Figur 19. Sannsynlighetsvurdering

Konsekvensene av en farlig hendelse beskrives og vurderes. Konsekvens er i denne sammenhengen et forventet (sannsynlig) skadeomfang av den aktuelle hendelsen og beskriver mulige skader. I denne sammenhengen vurderes mulige skader på liv/helse, miljø, materielle verdier/økonomi og samfunnsviktige funksjoner/kommunikasjonssystemer. Det er benyttet følgende kategorier i konsekvensvurderingen (se Figur 20):

| | Liv/helse | Miljø | Materielle verdier/økonomi | Samfunnsviktige funksjoner/kommunikasjonssystemer |
|------------------|-------------------|--|---------------------------------|---|
| 1.) Ufarlig | Ingen | Ingen | Tap lavere enn 0,5 mill. kr. | Systemet settes midlertidig ut av drift, mindre forsinkelser. Ikke behov for reservesystemer og ingen personskader eller miljøskader som følge av driftsstans. |
| 2.) En viss fare | Helseplager | Mindre skader, lokale skader | Tap mellom 0,5 – 10 mill. kr. | Systemet settes midlertidig ut av drift. Behov for reservesystemer, mindre person- og miljøskader kan forekomme ved mangel av dette. |
| 3.) Kritisk | Alvorlige | Omfattende skader, regionale konsekvenser med mindre restitusjonstid | Tap mellom 10 – 100 mill. kr. | Driftsstans i systemet i flere døgn; konsekvens personskader og evt. omfattende miljøskader. |
| 4.) Farlig | Alvorlige, en død | Alvorlige skader, regionale konsekvenser med lang restitusjonstid | Tap mellom 100 – 1000 mill. kr. | Systemet ute av drift over lengre tid, avhengige systemer rammes midlertidig. Konsekvens kan være til alvorlige person- og miljøskader og dødsfall (en person). |
| 5.) Katastrofalt | Flere døde | Uopprettelige miljøskader lokalt eller regionalt | Tap over 1 mrd. kr. | Hovedsystem og avhengige systemer permanent ute av drift, konsekvenser kan være flere døde og alvorlige/langvarige miljøskader. |

Figur 20. Konsekvensvurdering

Risikoen uttrykkes i en risikomatrix som vist i Figur 21. Risiko beskrives som en funksjon av sannsynlighet og konsekvens (Risiko = Sannsynlighet x konsekvens).

| | | Konsekvens | | | | |
|---------------|----------------------|------------|-----------------|------------|-----------|-----------------|
| | | 1. Ufarlig | 2. En viss fare | 3. Kritisk | 4. Farlig | 5. Katastrofalt |
| Sannsynlighet | 4. Svært sannsynlig | | | | | |
| | 3. Sannsynlig | | | | | |
| | 2. Mindre sannsynlig | | | | | |
| | 1. Lite sannsynlig | | | | | |

Figur 21. Risikomatrix

- Rødt felt (høy risiko). Indikerer en uakseptabel risiko, og tiltak må iverksettes for hendelser som faller innenfor dette området.
- Gult felt (middels risiko). Indikerer at risikoen må vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.
- Grønt felt (lav risiko). Indikerer en akseptabel risiko, og tiltak er ikke nødvendig.

5.3 Mulige uønskede hendelser

Sjekkliste for kartlegging av potensielle farer er benyttet for identifisering av mulige uønskede hendelser (se tabellen nedenfor).

Følgende hendelser er vurdert som relevante for planområdet:

- 1) Oversvømmelse av hytter ved stormflo

| Hendelse/situasjon | Kommentar |
|--|--|
| Naturfarer | |
| Er området utsatt for evt. kan plan/tiltak medføre risiko for: | |
| Ustabile løsmasser/geoteknisk ustabil grunn | Ikke risiko jfr. innsynskart NVE Atlas |
| Skred/ras (løsmasser, stein, snø) | Ikke risiko jfr. innsynskart NVE Atlas |
| Flom i sjø/elv/bekk eller stormflo i sjø | Ja, se egen vurdering i kapittel 5.4 |
| Ekstremvær | Nei |
| Urban flom/overvann | Nei |
| Menneskeskapte forhold | |
| Strategiske områder og funksjoner. Kan plan/tiltak få uheldige konsekvenser for: | |
| Vei, bru, knutepunkt | Nei |
| Flyplass, havn, kaianlegg | Nei |
| Industri og næringsliv | Nei |
| Helse- og omsorgsinstitusjoner | Nei |
| Skole/barnehage | Nei |
| Brann/politi/sivilforsvar | Nei |
| Kraftforsyning | Nei |
| Telekommunikasjon | Nei |
| Vannforsyning | Nei |
| Forsvarsområde | Nei |
| Område for idrett/lek | Nei |
| Park/rekreasjonsområde land/vann | Nei |
| Forurensningskilder. Berøres planområdet av: | |
| Støy (trafikk, industri, havn, annet) | Nei |
| Akutt eller permanent forurensning | Nei |
| Forurensning i grunn, land/sjø/sjøbunn | Nei |
| Høyspentlinje, elektromagnetiske felt (emf) | Nei |
| Risikofylte anlegg (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet) | Nei |
| Medfører planen/tiltaket: | |
| Fare for akutt eller permanent forurensning | Nei |
| Støy (fra trafikk eller andre kilder) | Nei – ingen merkbare endringer |
| Risikofylte anlegg (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet) | Nei |
| Transport/trafikksikkerhet. Er det spesielle farer for: | |
| Ulykke med farlig gods | Nei |
| Vær- og førebegrensning av tilgjengelighet | Ja |
| Ulykke i avkjørsler | Nei, ingen spesielle farer |
| Ulykke med myke trafikanter | Nei, ingen spesielle farer |
| Ulykke i sjø/båt | Nei |
| Ulykke ved anleggsgjennomføring | Nei |
| Andre ulykkespunkter | Nei |
| Andre forhold: | |
| Er tiltaket evt. nærområdet potensielt sabotasje/terrormål | Nei |
| Regulerte vannmagasiner (usikker is ol) | Nei |
| Farlige terrengformasjoner (stup ol) | Nei |
| Gruver, åpne sjakter, steintipper | Nei |
| Spesielle forhold ved utbygging | Nei |

Figur 22. Sjekkliste for kartlegging av potensielle farer.

5.4 Risiko- og sårbarhetsvurdering av uønskede hendelser

5.4.1 Oversvømmelse av hytter ved stormflo

| Nr | 1 | Type uønsket hendelse | Oversvømmelse av hytter ved stormflo |
|---|---|---|--------------------------------------|
| Beskrivelse av uønsket hendelse: | | | |
| Hytter blir oversvømt | | | |
| Årsaker: | | | |
| Stormflo mindre eller lik 200-års returperiode, med klimapåslag | | | |
| Risikovurdering | | | |
| Sannsynlighet | | 2. Mindre sannsynlig. | |
| Begrunnelse: Sjeldne returperioder | | | |
| Konsekvens | | 2. En viss fare (materielle verdier) | |
| Begrunnelse: Ved oversvømmelse kan bygninger skades. | | | |
| Risiko | | Lav risiko | |
| Usikkerhet | | Lav | |
| Begrunnelse: Beregnede verdier, DSB | | | |
| Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet | | | |
| Tiltak | | Oppfølging gjennom planverktøy og annet | |
| Høyde på 1.etg. gulv i område BH1-BH4 etableres høyere enn kote +3,0 (NN2000) | | Tas inn i bestemmelsene | |

Vurderinger

Det vises til «Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging».

Sikkerhetsklasse 1 (returperiode 20 år) gjelder tiltak der oversvømmelse har liten konsekvens. Dette omfatter byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser, som lagerbygg og garasjer. Bebyggelse innenfor BBS1 kan legges til denne sikkerhetsklassen. Sikkerhetsklasse 2 (returperiode 200 år) gjelder tiltak der oversvømmelse har middels konsekvens. Dette omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. De økonomiske konsekvensene ved skader på byggverket kan være stor. Utleiehytter og hotell innenfor område BH1-BH4 ligger i denne sikkerhetsklassen.

Tabell nedenfor viser beregnet returnivå for stormflo for planområdet. Returnivåene er anvist i cm over middelvann. For havnivåstigning er det 95-persentilen for 2081–2100 som oppgis. Dette brukes som klimapåslag.

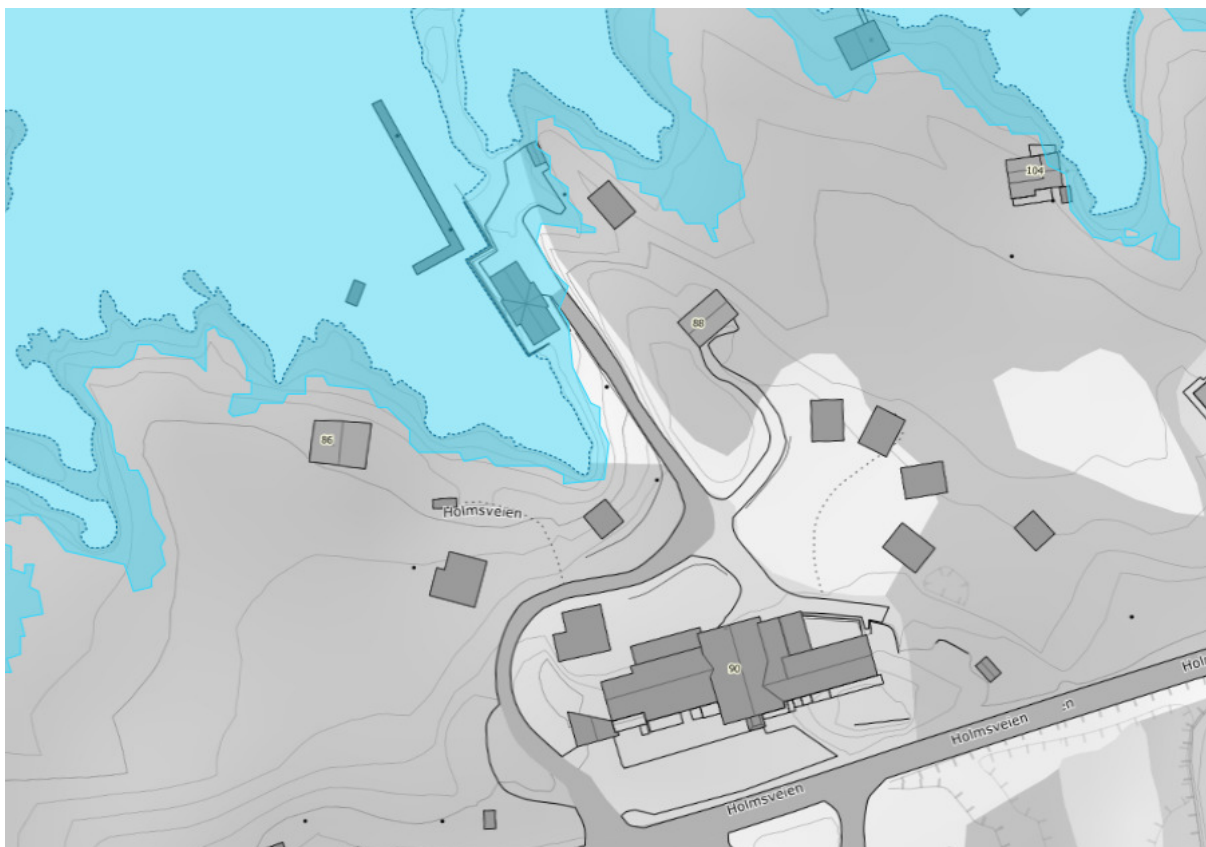
| Kommune | Sted | Nærmeste måler | Returnivå stormflo (i cm over middelvann) | | | Havnivåstigning med klimapåslag (i cm) | NN2000 over middelvann (i cm) |
|---------|--------|----------------|---|-------|--------|--|-------------------------------|
| | | | 20år | 200år | 1000år | | |
| Bindal | Terråk | Rørvik | 216 | 238 | 251 | 52 | 8 |

For angivelse av stormflo og havnivåstigning i NN2000 blir tallene som følger:

- Sikkerhetsklasse 1: kote + 2,6 ($216 + 52 - 8 = 260$)
- Sikkerhetsklasse 2: kote + 2,9 ($238 + 52 - 8 = 282$)

Bølgevirkning er ikke inkludert i tallene.

Det anbefales at minimumsnivå for 1. etg. gulv for område BH1 – BH4 settes til kote +3,0 (NN2000). Dette ligger ca. 20cm over 200-års stormflo, slik at en har litt å gå på i forhold til tillegg for bølgevirkning.



Figur 23. 200-års stormflo for år 2090, kartblad for havnivåstigning (Kartverket).

6. REFERANSER

Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen. DSB veileder, 2017.

Miljøstatus.no

NVE Atlas

Kilden, NIBIO

Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging. DSB, 2016.

www.heilhornet-angelreisen.de (hjemmeside for Heilhornet Seaside Lodge).